

Znalec:

Doc. Ing. Nad'a Antošová, PhD.
Brižitská 63, 841 01 Bratislava
v odbore: stavebníctvo,
odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností,
pozemné stavby
telefón: 0903 756 213
DIČ: 1046973 950

Zadávateľ:

Hlavné mesto Slovenskej republiky
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky):

písomne č. OTS 1903761 SNM/19/098/SBe zo dňa 15.10.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 44/2019

V právnej veci:

stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:
pozemkov v k.ú. Petržalka, registra „C“ parc.č. 1947 a 1948, vo vlastníctve hl.m.
SR Bratislavy, pri zohľadnení územného plánu a budúceho využitia územia.
Zároveň žiadame zohľadniť existenciu zákonného vecného bremena na daných
pozemkoch podľa zák. č. 66/2009 Z.z.

Počet strán: 33 z toho príloh: 18

Počet vyhotovení: 2+1 archív

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca a predmet skúmania:

Úlohou je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení a predmetom skúmania je: **pozemok v k.ú. Petržalka, registra „C“ parc.č. 1947 a 1948, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava, zastavaný budovou materskej školy s príslušenstvom** pri zohľadnení územného plánu a budúceho využitia územia.

1.2 Účel znaleckého posudku: prevod vlastníckych práv – vysporiadanie pozemku pod stavbou materskej školy s príslušenstvom neoddeliteľným od stavby (dvor s detským ihriskom a zeleňou) na Znievskej ul. 3253/4 v Bratislave.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci pre stanovenie technického stavu): ku dňu obhliadky 14.10.2019

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

ku dňu obhliadky 14.10.2019

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS 1903761 SNM/19/098/SBe zo dňa 15.10.2019- elektronicky

b) Získané znalcom :

- Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 3.10.2019, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter.
- List vlastníctva č. 1748 – čiastočný výpis zo dňa 3.10.2019, vytvorený cez www.zbigis.sk, informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 1947
- List vlastníctva č. 1748 – čiastočný výpis zo dňa 3.10.2019, vytvorený cez www.zbgis.sk, informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 1948
- Informácie z platnej verzie Územného plánu hl.m. SR Bratislava, https://mapy.bratislava.sk/#layers=VRM_kn_cache!VRM_zbgis_cache!0,2,3,4,5!UP:rv05_app!UP:rv03_app!UP:rv02_app!UP:rv01_app!UP:rv_upn06_app/loc=17.105491218384174!48.10183040652620414
- Záznam z obhliadky pozemku a stavieb na ňom zo dňa 14.10.2019 – fotodokumentácia skutkového stavu.
- Analýza trhu s nehnuteľnosťami v danom území a čase.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších zmien a doplnení.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparina a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 182/1993 Z. z. Zákon Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnení
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Ďungel K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku 2003.
- Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo Mlpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.sk, www.mapa.zoznam.sk, www.nehnuteľnosti.sk, www.mapy.bratislava.sk,

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

V nasledujúcej kapitole sú uvedené základné definície posudzovaných veličín týkajúce sa predmetu posudku a k nim používané postupy v zmysle platnej legislatívy.

Vyhláška MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších zmien a doplnení. V znení neskorších zmien a doplnení

Všeobecnou hodnotou majetku výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty

Objektivizáciou znalecké stanovenie všeobecnej hodnoty majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory.

Východiskovou hodnotou je nadobúdacia a znovunadobúdacia hodnota majetku v čase ohodnotenia alebo pre vybrané zložky majetku hodnota, ktorá je ustanovená v prílohách tejto vyhlášky (príloha č. 3).

Príloha č. 3 vyhláške č. 492/2004 v znení neskorších zmien a doplnení (výber definícií a postupov k predmetu ohodnotenia):

POSUDZOVANÉ VELIČINY

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- d) metóda polohovej diferenciacie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciacie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

Porovnávací metóda

Pri výpočte pozemkov sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávania:

- d) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- e) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- f) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.)

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľností, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Metóda polohovej diferenciacie stavieb

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie na účely tejto vyhlášky delia na skupiny:

- E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo

zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

- E.3.1.2 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu orná pôda alebo trvalý trávny porast.
- E.3.1.3 Poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obcí druhu chmeľnica, vinica, ovocný sad a záhrady mimo zriadených záhradkových osád.
- E.3.1.4 Lesné pozemky⁸⁾ mimo zastavaného územia obcí.

Všeobecná hodnota pozemkov skupiny E.3.1.1 sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \text{ [€]}$$

kde

M – výmera pozemku v m²

V \dot{S} H_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

$$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]},$$

kde

V_{H_{MJ}} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky uvedenej v prílohe 3 vyhlášky v závislosti od klasifikácie obce.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R \text{ [-]},$$

kde:

- k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)
- k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00)

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

- k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)
- k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

- k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením

- k_Z – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00)

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

- k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku **na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku** sa pri hodnotení redukujúcich faktorov **neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby** (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).

Text pre zatriedenie jednotlivých objektivizačných koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie je uvedený v platnej legislatíve.

Zákon č. 66/2009 Z. z., zákon o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov

§ 1

(1) Tento zákon upravuje usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami vo vlastníctve obce alebo vyššieho územného celku, ktoré prešli do vlastníctva obce alebo vyššieho územného celku podľa osobitných predpisov, **vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou** (ďalej len „pozemok pod stavbou“)

(2) Tento zákon sa primerane vzťahuje aj na usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom, na ktorých je umiestnený cintorín, okrem pozemkov vo vlastníctve cirkví, **športový areál alebo verejná zeleň**, ak tento cintorín, športový areál alebo verejná zeleň prešli do vlastníctva obce podľa osobitného predpisu.

(3) Tento zákon sa nevzťahuje na usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod stavbami, ktoré slúžia na podnikateľské účely.

§ 4

(1) Ak nemá vlastník stavby ku dňu účinnosti tohto zákona k pozemku pod stavbou zmluvne dohodnuté iné právo, **vzniká vo verejnom záujme k pozemku pod stavbou užívanému vlastníkom stavby dňom účinnosti tohto zákona v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu**, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby, ak ide o stavbu povolenú podľa platných právnych predpisov, ktorá prešla z vlastníctva štátu na obec alebo vyšší územný celok. Podkladom na vykonanie **záznamu o vzniku vecného bremena v katastri nehnuteľností je súpis nehnuteľností**, ku ktorým vzniklo v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : Zadávatel' žiada pri stanovení hodnoty zohľadniť existenciu zákonného vecného bremena na daných pozemkoch podľa zák. č. 66/2009 Z.z.

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje:

a) Výber použitej metodiky:

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktorá je predmetom prevodu vlastníckych práv porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie (kúpnopredajné zmluvy, zrealizované predaje veľkostne porovnateľných pozemkov s určeným účelom využitia a pod.). Ponúkané sú ceny za predaj/kúpu stavebných pozemkov určených najmä pre bývanie. Ceny sú dlhodobo oscilujúce okolo 180 eur/m² až 211eur/m², v závislosti od stupňa stavebnej pripravenosti. Pozemky s uvedenými ponukovými cenami majú rozdielne možnosti využitia - zastavania ako je predmet ohodnotenia, obvykle majú možnosť vysokého využitia – viacpodlažná bytová zástavba. V ponúkanej cene realitných spoločností je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky. V ponukách chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti, možnosti intenzity využitia sú z informácií územného plánu často nesprávne interpretované. Zistené ponuky sa stávajú pre porovnávanie nevhodné, nemajú preukázateľné spoločné atribúty potrebné pre porovnanie. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti.

Kúpne zmluvy zverejňované na stránkach hl.m. SR Bratislava sa netýkajú pozemkov pod stavbami občianskej výstavby podobného charakteru a veľkosti, nie sú vhodné do porovnávanie, tak aby bol zabezpečený transakčný prístup.

Z uvedených dôvodov je všeobecná hodnota nehnuteľnosti je stanovená metódou polohovej diferenciacie, ktorá objektivizačnými faktormi vystihuje stav, veľkosť a vybavenie pozemku IS, možnosti prístupu, využitia, a v zmysle platnej legislatívy pre účely vysporiadania vlastníctva bez prihliadnutia na záťaž spojenú s existenciou stavby na tomto pozemku.

Metódu polohovej diferenciacie považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala nehnuteľnosť dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že

cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátane DPH.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

b.1) List vlastníctva č.1748

Predmet ohodnotenia je evidovaný na liste vlastníctva č. 1748, k.ú. Petržalka, okres Bratislava V, obec BA MČ Dúbravka. Pozemok je evidovaný v registri „C“ na katastrálnej mape:

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia	Právny vzťah	Druh chr. N.	Umiest. pozemku
1948	3206	Zastavaná plochy a nádvorie	16			1
1947	823	Zastavaná plochy a nádvorie	18			1

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1948 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3302.

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

16 - Pozemok, na ktorom je postavená budova označená súpisným číslom.

18 – Pozemok na ktorom je dvor.

Kód umiestnenia pozemku:

1– Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Por. č.	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel (IČO)

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Vid' list vlastníctva v prílohe posudku

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: Vid' list vlastníctva v prílohe posudku, nie je možné identifikovať v predmetu ohodnotenia.

Časť C: Ťarchy

Vid' list vlastníctva v prílohe posudku

- Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti povinného z vecného bremena strpieť na pozemku registra C KN parcelné číslo 3604, 4371 zriadenie, uloženie a prevádzku tepelného rozvodu k stavbe "Primárny rozvod tepla pre Petržalku City, Rusovská cesta, Bratislava - Petržalka" umiestneného na nehnuteľnostiach a to v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom c. 17/2012 **je časť parcely c. 4355/11 súčasťou pozemku parcelné číslo 1948 pred ZMVM** vedený na liste vlastníctva c. 1748 pred ZMVM (úradne overeným pod c. 2426/12) v prospech Dalkia a.s., (ICO: 35 702 257), Einsteinova 25, 851 01 Bratislava na základe zmluvy o zriadení vecného bremena podľa V-20128/13 zo dňa 25.09.2013.

Ostatné sa netýka predmetu ohodnotenia .

Iné údaje: Vid' list vlastníctva bez možnosti identifikácie k predmetu ohodnotenia

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.10.2019 – nehnuteľnosť – pozemok zastavaný stavbou Materskej školy - je voľne prístupný z okolitých spevnených plôch - chodníkov, nebola nutná prítomnosť zadávateľa. V rámci obhliadky a miestneho šetrenia bol dňa 14.10.2019 zaznamenaný stav nehnuteľnosti, poloha IS v území, možnosti prístupu k nehnuteľnosti. V čase obhliadky bola vykonaná fotodokumentácia. Záznam z obhliadky s fotodokumentáciou je súčasťou textu tohto posudku.

d) Technická dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

K dispozícii nebola žiadna projektová dokumentácia - nebola potrebná. Skutočné využitie pozemku je zaznamenané pri obhliadke, funkčné využitie vyplýva z územného plánu hl.m. SR Bratislava. Pozemok p.č. 1948 je zastavaný stavbou škôlky na Znievskej 4, pozemok p.č. 1947 tvorí dvor s detským ihriskom k tejto škôlke.

e) Právna dokumentácia stavieb a nehnuteľností:

Znalcom bola zaobstaraná aktuálna kópia katastrálnej mapy, informatívny výpis z katastra nehnuteľností k predmetu ohodnotenia. Doklady majú informatívny charakter, sú vytvorené cez verejný portál z katastra nehnuteľností. Predmet ohodnotenia je evidovaný v popisných aj grafických údajoch katastra.

Na LV je uvedené, že na pozemku sa nachádza stavba, ktorá je evidovaná na LV č. 3302. Podľa informácií z listu vlastníctva č. 3302 vlastní stavby nie je totožný s vlastníkom pozemku pod stavbou. Na listoch vlastníctva k pozemkom alebo k stavbe nie sú uvedené – zapísané v časti ťarchy práva stavby na tomto pozemku, nie sú uvedené **práva zodpovedajúce zákonnému vecnému bremenu, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby** podľa zák. č. 66/2009 Z.z.

Pre účely znaleckého posudku na skutočnosť umiestnenia stavby na pozemku p.č. 1948 ako na **záťaž spôsobenú vlastníkom stavby v zmysle platnej legislatívy** (Vyhl.č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení) neprihliadam.

Pre účely znaleckého posudku na pozemok p.č. 1947, ktorý tvorí dvor v areáli materskej školy prihliadam **ako na príslušnú plochu, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou**. Ohodnotenie vykonám pre skupinu pozemkov spoločne s rovnakými podmienkami možností využitia.

f) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

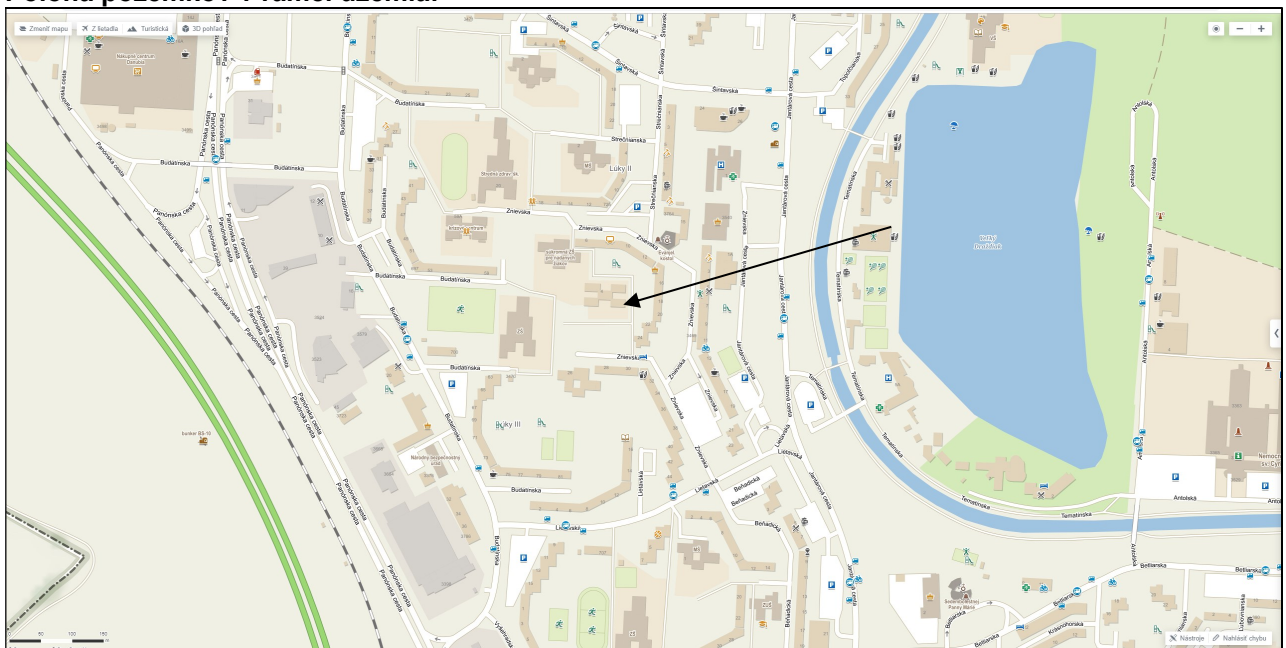
- pozemok v k.ú. Petržalka, registra „C“ parc.č. 1948 – zastavané plochy a nádvorcia o výmere 3206 m², evidovaný LV č. 1748, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava, zastavaný stavbou materskej školy s.č. 3235 na Znievskej ul. č. 4 v Bratislave, evidovaný na LV č. 3302.
- pozemok v k.ú. Petržalka, registra „C“ parc.č. 1947 – zastavané plochy a nádvorcia o výmere 823 m², evidovaný LV č. 1748, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava, ktorý tvorí príslušnú plochu s príslušenstvom k stavbe materskej školy – dvor.

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: stavba na pozemku nie je predmetom ohodnotenia.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Nehnuteľnosť sa nachádza na ulici Znievska vo vnútrobloku obytných budov, v hl.m. SR Bratislava, v mestskej časti Petržalka, ktorá je katastrálnym územím v Bratislave, v okrese V. Skupina pozemkov je ohraničená areálom stavby materskej školy s príslušnou plochou dvora.

Mestská časť Petržalka je najväčším sídelným útvarom hl.mesta SR, vybudovaná v 80-90. rokoch minulého storočia ako bežné sídlisko, s vysokým počtom obyvateľov s kompletným občianskym vybavením.

Poloha pozemkov v rámci územia:

V súčasnosti sa na území katastra nachádzajú aj novostavby bytových domov, množstvo kancelárskych priestorov v medzinárodných štandardoch a vybavení, významné obchodné a zábavné centrá, železničná stanica s medzinárodnou dopravou, kultúrne strediská, športoviská kúpalisko, dostihová dráha, turistické a cyklistické trasy s medzinárodným prepojením, rekreačná oblasť Draždiak. V mestskej časti Petržalka sa nachádzajú úrady miestneho významu (stavebný a obecný úrad), ale ja štátneho významu, zdravotné strediská, nemocnica školy, škôlky, gymnázium. Mestská časť je s centrom Starého mesta spojená mostom Apollo, Novým mostom, Starým mostom, cez mestskú časť vedie diaľničný obchvat s napojením na most Lafranconi a Prístavný most. Doprava v mestskej časti je zabezpečená autobusmi – MHD, cez Starý most premáva električka. Predmet ohodnotenia sa nachádza v blízkosti rekreačnej oddychovej zóny Veľký Draždiak, v sídliskovej oblasti – úzka prístupová ulica z dopravnej komunikácie na Znievskej. MHD je v mieste, na ulici Šintavská, Budatínska, Lietavská. Pozemok je prístupný len pešou chôdzou – vnútroblok, automobilom len na povolenie zásobovania, prístupová komunikácia je verejná, asphaltový chodník. Vybavenie IS je v kompletnom rozsahu vrátane optických káblov.

V mestskej časti je kanalizácia, plyn a ostatné IS vrátane kábelovej televízie, rozvodov ÚK, teplovodu. Záujem o kúpu pozemkov v k.ú. Petržalka je zvýšený, najmä na hromadnú bytovú výstavbu s hromadnými garážami. Konfliktné skupiny obyvateľstva neboli znalcom počas obhliadky zaznamenané.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom stabilizovanom území, z hľadiska funkčného využitia prevažne využívané na bývanie v objektoch hromadnej bytovej výstavby s občianskym vybavením v bezprostrednom okolí. K pozemkom sa viažu podľa platného ÚP regulatívy s kódom 201, 202 – občianska vybavenosť v stabilizovanom území (školy, škôlky, edukačné centrá).

V čase obhliadky sa na pozemku nachádza dvojpodlažná stavba s funkčným využitím materská škola s príľahlými plochami – nízke využitie pozemku. Iné ako súčasné a určené využitie neuvažujem.

Využitie územia podľa:

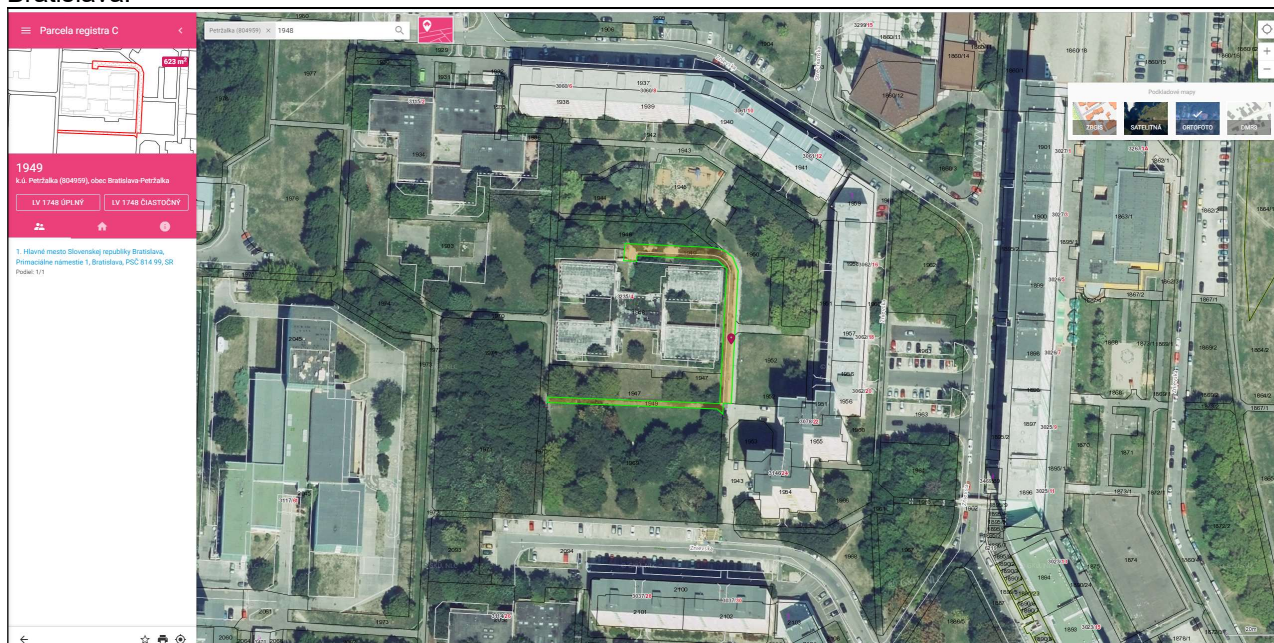
https://mapy.bratislava.sk/#layers=VRM_kn_cache!VRM_zbgis_cache!0.2.3.4.5!UP:rv05_app!UP:rv03_app!UP:rv02_app!UP:rv01_app!UP:rv_upn06_app/loc=17.105491218384174!48.101830406526204!4



Kód 201, 202, občianska vybavenosť stabilizované územie

Skutočné využitie pozemku v zmysle obliadky – Materská škola s dvorom.**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Prístup k predmetu ohodnotenia je z pozemku p.č. 1949 – obecná komunikácia vo vlastníctve hl.m. SR Bratislava.



Na pozemku sa nachádza stavba, na ktorú vzhľadom k účelu využitia posudku – vzájomné vysporiadanie vlastníka stavby s vlastníkom pozemku - nebude pri hodnotení redukujúcich faktorov prihladané, ako na riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti. K pozemku p.č. 1948 – pod stavbou MŠ sa viaže ľarcha – právo uloženia IS – teplovodu, bez možnosti určenia polohy a rozsahu vecného bremena. Riziká spojené s umožnením práv na zriadenie, uloženie a prevádzku tepelného rozvodu sú zohľadnené v redukujúcich faktoroch na opatrnej nízkej úrovni – inžinierske siete uložené pod úrovňou terénu - výrazne neobmedzujú užívacie a vlastnícke práva stavby na tomto pozemku.

Iné riziká spojené s využívaním neboli zistené.

2.1 Skupina pozemkov p.č. 1948 a 1947 k.ú. Petržalka

Jedná sa o skupinu pozemkov p.č. 1947 a 1948, v celosti takmer štvorcového tvaru s celkovou výmerou 4029m², vhodnou pre určený účel využitia, s možným prístupom z viacerých strán pešou chôdzou vo vnútrobloku obytných domov na Znievskej a Budatínskej ulici. Pozemky sú v k.ú. Petržalka, v zastavanom území obce, s funkčným využitím ako pozemok občianskej vybavenosti v stabilizovanom území.

Pozemky sú rovinaté, s možnosťou napojenia na všetky IS v okolí, vrátane diaľkového vykurovania, optického kábla.

Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade možný len zo strany žiadateľa ako vysporiadanie pozemku pod stavbou. Záujem o kúpu pozemkov v lokalite pretrváva avšak záujem je najmä o pozemky s vysokým využitím, pre účely bývania a polyfunkčné účely. Povyšujúci faktor nie je v danom prípade dôvodný. Východisková hodnota pozemkov je stanovená so zatriedením do 1. skupiny, zohľadnené sú špecifická vecného bremena z titulu uloženia teplovodu na pozemku p.č. 1948.

2.1.1 Metóda polohovej diferenciacie

Východisková hodnota je stanovená z hl.m. SR Bratislava, objektivizačné faktory sú určené so zreteľom na analýzu polohy a vybavenia územia, ktorá je uvedená v popise všeobecnej hodnoty.

Podľa LV č. 1748 - pod budovou škôlky

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1948	zastavané plochy a nádvoria	3206,00	1/1	3206,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom stabilizovanom území, z hľadiska funkčného využitia prevažne využívané na bývanie v objektoch hromadnej bytovej výstavby s občianskym vybavením v bezprostrednom okolí (školy, škôlky, služby v nebytových priestoroch pod domom, rekreačná oblasť Veľký Draždiak, Billa, Medicentrum, lekáreň, kostol).</i>	1,40
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>V čase obhliadky sa na pozemku nachádza jednopodlažná stavba s funkčným využitím ako materská škôlka a dvor s prístupovými chodníkmi - zariadenie pre školstvo, prízemná budova, občianska vybavenosť územia so štandardným vybavením - nízke využitie pozemku.</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Územie mesta, doprava a zastávka v mieste na Budatínskej, Lietavskej, Šintavskej, Jantárovej.</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Obytná zóna - bežné sídlisko s plným vybavením, využitie pozemku je nízke - možnosť umiestnenia občianskeho vybavenia - stavby školských zariadení vo vnútrobloku obytných domov. Podľa UP stabilizované územie s kódom 201, 202.</i>	1,00

k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
	<i>Pozemok je rovinný, s možnosťou napojenia na všetky IS v okolí, vrátane diaľkového vykurovania, optického kábla.</i>	
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
	<i>Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade možný len zo strany žiadateľa ako vysporiadanie pozemku pod stavbou. Záujem o kúpu pozemkov v lokalite pretrváva avšak záujem je najmä o pozemky s vysokým využitím, pre účely bývania a polyfunkčné účely. Povyšujúci faktor nie je v danom prípade dôvodný.</i>	
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	0,95
	<i>Použitie redukujúceho faktora z titulu vplyvu stavby školského zariadenia umiestnenej na tomto pozemku nie je dôvodný. Vyhláška 492/2004 Z.z.: cit: "Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.)". V zmysle listu vlastníctva sa k časti pozemku p.č. 1948 viaže zriadenie, uloženie a prevádzku tepelného rozvodu k stavbe "Primárny rozvod tepla pre Petržalku City, Rusovská cesta, Bratislava - Petržalka" v prospech Dalkia, s.r.o. Ide o podzemné vedenie, s minimálnym obmedzením využitia pozemku na súčasné účely. Uvedené je zohľadnené v redukujúcom faktore.</i>	

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,00 * 0,95$	1,9950
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,9950$	132,45 €/m²

Podľa LV č. 1748 - dvor ku škole

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1947	zastavané plochy a nádvorcia	823,00	1/1	823,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$V_{HMJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

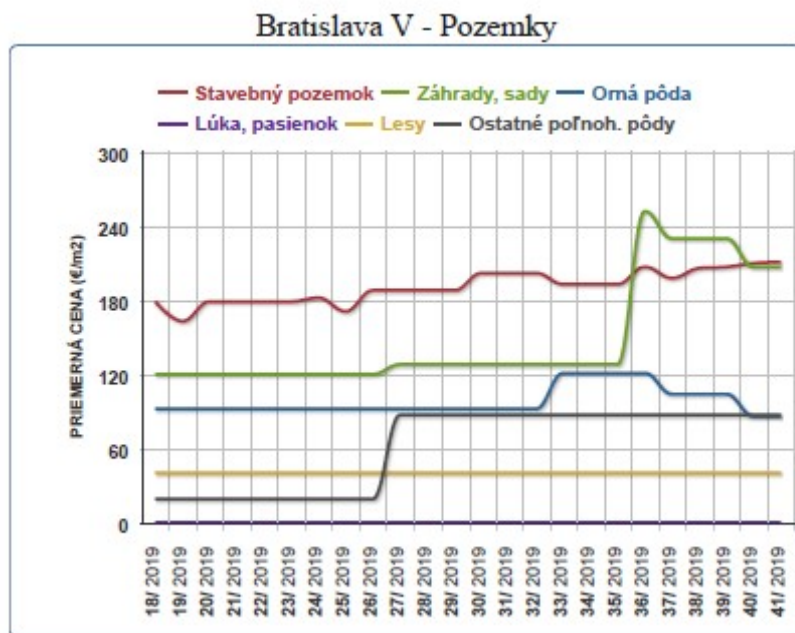
Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>Nehnutelnosť sa nachádza v zastavanom stabilizovanom území, z hľadiska funkčného využitia prevažne využívané na bývanie v objektoch hromadnej bytovej výstavby s občianskym vybavením v</i>	1,40

	<i>bezprostrednom okolí (školy, škôlky, služby v nebytových priestoroch pod domom, rekreačná oblasť Veľký Draždiak, Billa, Medicentrum, lekáreň, kostol).</i>	
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>V čase obhliadky sa na pozemku nachádza dvor ku materskej škôlke, vzrastlá dospelá zeleň, súčasť a príslušenstvo objektu zariadenia pre školstvo, prízemná budova, občianska vybavenosť územia so štandardným vybavením - nízke využitie pozemku.</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Územie mesta, doprava a zastávka v mieste na Budatínskej, Lietavskej, Šintavskej, Jantárovej.</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Obytná zóna - bežné sídlisko s plným vybavením, využitie pozemku je nízke - možnosť umiestnenia občianskeho vybavenia - stavby školských zariadení vo vnútrobloku obytných domov, podľa UP stabilizované územie s kódom 201, 202.</i>	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Pozemok je rovinný, s možnosťou napojenia na všetky IS v okolí, vrátane diaľkového vykurovania, optického kábla.</i>	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Záujem o kúpu pozemku je v danom prípade možný len zo strany žiadateľa ako vysporiadanie pozemku pod stavbou. Záujem o kúpu pozemkov v lokalite pretrváva avšak záujem je najmä o pozemky s vysokým využitím, pre účely bývania a polyfunkčné účely. Povyšujúci faktor nie je v danom prípade dôvodný.</i>	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Použitie redukujúceho faktora z titulu vplyvu príslušenstva k stavbe školského zariadenia umiestneného na tomto pozemku nie je dôvodný. Vyhláška 492/2004 Z.z.: cit: "Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.)". Pozemok je príľahlou plochou k stavbe materskej školy na p.č. 1948 s totožným funkčným využitím.</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,1000
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{ŠMJ}} = V_{\text{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,1000$	139,42 €/m²

Pohyb a vývoj trhu s pozemkami v okrese Bratislava V je zobrazený v nasledujúcom grafe. Grafické spracovanie vychádza z ponukových cien reálnych spoločností (nie skutočne uskutočnených predajov), ktoré sú zverejnené v databáze inzerentov na portáli www.nehnuteľnosti.sk. Grafické spracovanie vývoja trhu stavebných pozemkov nerozlišuje funkčné využitie pozemkov, prevláda inercia ponúk na bývanie, štatistické spracovanie nevyučuje ponukové extrémny (maximá a minimá), nepracuje s početnosťou ponúk. Aktuálne sa zobrazuje cena za stavebný pozemok v danom území bez rozdielu účelu využitia a možnosti preverenia počtu ponúk v danom týždni na úrovni 211 eur/m², obvykle vrátane sprostredkovateľskej provízie a poplatkov za služby spojené s kúpou.



III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

Úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a predmetom skúmania bol: **pozemok v k.ú. Petržalka, registra „C“ parc.č. 1947 a 1948, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy, zastavaný budovou materskej školy s príslušenstvom** pri zohľadnení územného plánu a budúceho využitia územia.

Osobitné požiadavky zadávateľa: pri stanovení hodnoty zohľadniť existenciu zákonného vecného bremena na daných pozemkoch podľa zák. č. 66/2009 Z.z.

Odpoveď na úlohu zadávateľa:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnení.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - **pozemok v k.ú. Petržalka, registra „C“ parc.č. 1947 a 1948, vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy, zastavaný budovou materskej školy s príslušenstvom** pri zohľadnení územného plánu a budúceho využitia územia, bola ako najvhodnejšia zvolená metóda polohovej diferenciacie.

Metódu polohovej diferenciacie považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Podľa úlohy v osobitných požiadavkách zadávateľa:

- nie je pre účely znaleckého posudku (vysporiadanie medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemkov pod stavbou – zámena pozemkov) na skutočnosť umiestnenia stavby materskej školy na pozemku p.č. 1948 ako na **záťaž pozemku spôsobenú vlastníkom stavby** v zmysle platnej legislatívy (Vyhl.č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnení) prihliadané.
- je pre účely znaleckého posudku na pozemok p.č. 1947, ktorý tvorí dvor v areáli materskej školy je v zmysle platnej legislatívy (zák. č. 66/2009 Z.z.) v posudku prihliadané **ako na prífahlú plochu, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou.**

Ohodnotenie je vykonané pre skupinu pozemkov spoločne s rovnakými podmienkami možností využitia.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Podľa LV č. 1748 - pod budovou škôlky - parc. č. 1948 (3 206 m ²)	424 634,70
Podľa LV č. 1748 - dvor ku škôlke - parc. č. 1947 (823 m ²)	114 742,66
Všeobecná hodnota celkom	539 377,36
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	539 000,00

Slovom: Päťstotridsaťdeväťtisíc Eur

V Bratislave dňa 18.10.2019

Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD.

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS 1903761 SNM/19/098/SBe zo dňa 15.10.2019- 1xA4
2. Aktuálna kópia katastrálnej mapy, zo dňa 3.10.2019, vytvorená cez verejný internetový portál katastra nehnuteľností, informatívny charakter – 1xA4.
3. List vlastníctva č. 1748 – čiastočný výpis zo dňa 3.10.2019, vytvorený cez www.zbgis.sk, informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 1947, výber 1 strana – 1xA4
4. List vlastníctva č. 1748 – čiastočný výpis zo dňa 3.10.2019, vytvorený cez www.zbgis.sk, informatívny – predmet ohodnotenia, pozemok p.č. 1948 – 15xA4

Spolu:

18xA4